

Ortsgemeinde Wachenheim



Aufhebung Bebauungsplan

„Hinter dem Mühlbrunnen“

Inhalt:

- Satzung zur Aufhebung
- Begründung, Zusammenfassende Erklärung
- Planurkunde zur Aufhebung
- *Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ (Ausschnitt), Vereinfachte Änderung „Hinter dem Mühlbrunnen“ (Text), 1. Änderung „Hinter dem Mühlbrunnen“ (nachrichtlich)*

Verfasser:



Dipl.-Ing. Desirée Wonka

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



SATZUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Hinter dem Mühlbrunnen“

Die Ortsgemeinde Wachenheim erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 und der §§ 9 und 10 BauGB folgende Aufhebungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Wachenheim:

Flur 1, Nr. 171/1, 171/3, 171/4, 172/1, 172/3, 172/4, 173/1, 173/4, 173/5, 173/6, 174, 175, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7, 179/4, 179/6, 179/8, 179/10, 179/12, 179/13, 179/14, 179/15, 180/2, 180/6, 180/7, 180/9, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/15, 180/16, 181/2, 181/5, 181/6, 181/8, 181/10, 181/11, 181/12, 181/13, 317/3, 325/3, 354/4, 372/1, 372/2, 372/3, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386/1, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 395/1, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412/1, 412/3, 412/4, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421/1, 421/2, 421/3, 422/1, 422/2, 422/3, 422/5, 422/10, 422/12, 422/13, 422/15, 422/16, 422/17, 422/18, 422/20, 422/23, 422/24 sowie Teilbereiche von 300/1, 317/2 und 325/6

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

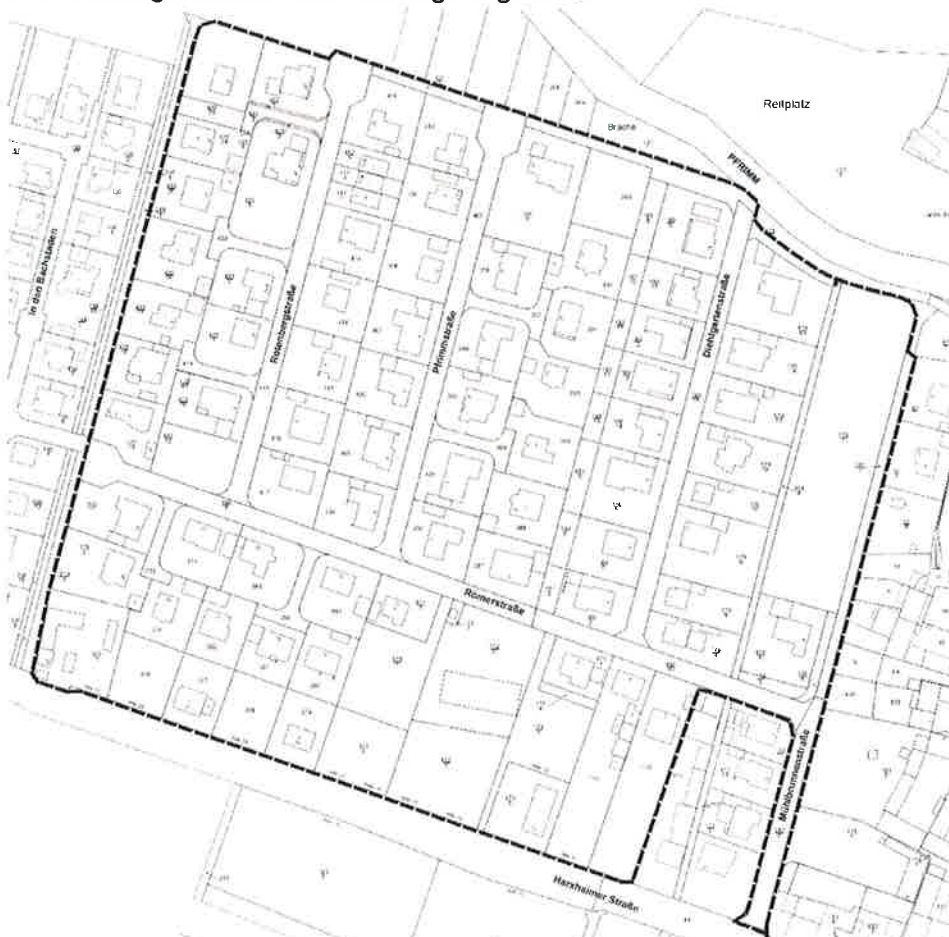


Abb.: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“
(Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“, Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ wurden in einem Geltungsbereich zusammengefasst.)

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim, Eigene Darstellung



§ 2 Bestandteile

Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung und einer Begründung.

§ 3 Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt der Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1966, die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1977 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1981 außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten der Aufhebungssatzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufhebungssatzungsbeschlusses in Kraft.

Wachenheim, den 05.07.2024


Dieter Heinz, Ortsbürgermeister



AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung stimmt durch Zeichnung und Text sowie mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Wachenheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Wachenheim, den 24.06.24


Dieter Heinz, Ortsbürgermeister





BEGRÜNDUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Wachenheim, Rotenbergstraße, Pfrimmstraße, Römerstraße sowie die geplante Verlängerung der Mühlbrunnenstraße in Richtung Pfrimm. Es umfasst eine Fläche von rd. 8,8 ha.



Abb.: Luftbild (2019) + eigene Darstellung

Quelle: Geoinformationssystem der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim

2. Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Der aufzuhebende Bebauungsplan „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1966, die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1977 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1981 leiden an einem Ausfertigungsmangel und sind somit schwebend unwirksam.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ links (1966), Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ mittig (1977) sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ rechts (1981)

Quelle: Geoinformationssystem der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim + Eigene Darstellung

Da sich die Sach- und Rechtslage seit der letzten Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Mühlbrunnen“ aus dem Jahr 1981 geändert hat, ist eine einfache Heilung nicht möglich. Die Planungs- bzw. Aufhebungspflicht ergibt sich demnach aus der Pflicht zur Folgenbeseitigung des bestehenden Mangels.

Das betroffene Gebiet ist größtenteils bebaut. Am nordöstlichen und südlichen Rand des Aufhebungsgebietes befinden sich noch unbebaute Flächen. Um diese Flächen rechtssicher einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, ist die förmliche Aufhebung des Bebauungsplanes notwendig.

3. Auswirkungen der Aufhebung

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisherige Bebauungsplan samt seiner vereinfachten Änderung und 1. Änderung gegenstandslos. Die Festsetzungen sind nicht mehr anzuwenden.

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben wird zukünftig im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung nach § 34 BauGB bzw. nach den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne erfolgen.



4. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt. Je nach Standort von zukünftigen Bauvorhaben, die im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde nach § 34 BauGB genehmigt werden, kann jedoch der vorhandene Baumbestand im Gebiet gefährdet sein. Da jedoch auch in Gebieten nach § 34 BauGB die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39, 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG zwingend zu beachten sind und im Zuge dessen auch Ersatzmaßnahmen auferlegt werden können, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 I Nr. 202
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).



- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des ersten Änderungsgesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 02.08.2023
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 11.08.2023

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 15.08.2023
Frist - 4 Wochen - bis 21.09.2023
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 17.10.2023

Frühzeitige Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 11.08.2023
Zeitraum der Auslegung von 21.08.2023
bis 21.09.2023

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit
dem Schreiben vom 05.02.2024
Frist - 4 Wochen - bis 20.03.2024
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
und Anregungen am 22.05.2024

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 09.02.2024
Zeitraum der Auslegung von 19.02.2024
bis 20.03.2024

Beschluss über das Inkrafttreten der Aufhebungssatzung

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde
Monsheim am 22.05.2024
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung durch die Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) am 05.07.2024
am 05.07.2024

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Aufhebungssatzung mit der Begründung
ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 05.07.24 in der Bauabteilung der
Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 10 a BauGB)

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Unter Punkt 4 der Begründung werden die Auswirkungen auf die Umwelt dargelegt. Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt. Je nach Standort von zukünftigen Bauvorhaben, die im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde nach § 34 BauGB genehmigt werden, kann jedoch der vorhandene Baumbestand im Gebiet gefährdet sein. Da jedoch auch in Gebieten nach § 34 BauGB die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39, 44 BNatSchG sowie § 24 LNatSchG zwingend zu beachten sind und im Zuge dessen auch Ersatzmaßnahmen auferlegt werden können, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

2.1. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 21. August 2023 bis einschl. 21. September 2023 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

2.2. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 15. August 2023 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis einschl. 21. September 2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

2.3. Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:

Ebenfalls mit dem Schreiben vom 15.08.2023 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 21.09.2023 um Stellungnahme gebeten. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Es wurde an der vorliegenden Planung festgehalten und nichts verändert oder ergänzt.

2.4. Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19. Februar 2024 bis einschl. 20. März 2024 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

2.5. Abwägung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Mit dem Schreiben vom 05.02.2024 wurden 63 Behörden und Träger öffentlicher Belange bis zum 20.03.2024 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

2.6. Abwägung der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 BauGB:



Mit dem Schreiben vom 05.02.2024 wurden 6 Nachbargemeinden bis zum 20.03.2024 um Stellungnahme gebeten. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Es wurde an der vorliegenden Planung festgehalten und nichts verändert oder ergänzt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da eine Heilung der verletzten Verfahrensvorschriften aufgrund der geänderten Sach- und Rechtslage seit den 1980er Jahren nicht möglich ist, ist die Folgenbeseitigung des bestehenden Mangels nur mit Hilfe der Aufhebung des Bebauungsplanes möglich. Somit bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.